Technische vragen

Verkoop van de Catharinakerk

7 april 2023

Inleiding:

Naar aanleiding van het nieuwe voorstel voor het verkopen van Catharinakerk heeft Ons Etten-Leur enkele vragen.

Vragen:

1. Er wordt in de brief die op maandag 1 mei verstuurd is naar de raad gezegd dat er een eenmalige vergoeding van € 350.000 wordt uitgekeerd aan de stichting. In de toelichting wordt ook aangegeven waarom. Onze vraag is; mochten er na verloop van tijd nog meer geld nodig zijn volgens de stichting, is dit dan voor hun eigen kosten of draait de gemeente daar ook voor op?
   1.a In vervolg op bovenstaande vraag; waarom is er geen vrijwaring van financiële verplichtingen opgenomen in dit voorstel?
   1.b En nog een vervolgvraag: als er straks grote kosten zijn qua onderhoud wat betreft het eventuele monumentale onderhoud van de kerk, wat anders is dan ander onderhoud (als een dak of dergelijke) , wie draait daar dan voor op? Juist deze kosten zijn enorm hoog.
2. In de toelichting van de brief van 1 mei jl. is gesproken over de verkoopprijs. Onze vraag is waarom de kerk voor dit bedrag wordt verkocht? Is dit alleen omdat we dan geen jaarlijkse bijdrage hoeven te betalen? Dus een verkoopprijs van € 78.500,- minder, omdat we dan geen jaarlijkse bijdrage hoeven te betalen. Was het geen mogelijkheid de verkoopprijs op € 267.500 te zetten, wat oorspronkelijk in 2021 het bedrag was, én geen jaarlijkse bijdrage af te spreken? Zo nee, waarom niet?
3. In de tabel wordt aangegeven dat er een jaarlijkse bijdrage is in het nieuwe voorstel van € 10.000,- voor activiteiten. Er staat ook achter, er zijn geen meerjarige afspraken hierover gemaakt. In de toelichting staat echter; de eis van de jaarlijkse bijdrage vervalt, maar wel is er nog sprake van een activiteitensubsidie van € 10.000,- per jaar. Is het nu een jaarlijkse bijdrage, of een eenmalige bijdrage?
4. In antwoord op de technische vragen van het CDA wordt aangegeven dat er in overleg gebruik gemaakt kan worden van de kerk en er geen afspraken over vergoeding of hoe vaak dit kan zijn gemaakt. In de motie van 20 december 2021 heeft de raad in ruime meerderheid aangegeven dat het gebruik van de kerk voor bijzondere gebeurtenissen mogelijk moet blijven. Is het niet verstandig hier afspraken met de stichting over te maken? En zo nee, waarom niet?
5. Ons Etten-Leur is benieuwd of er meerdere partijen geïnteresseerd waren in de aankoop van de Catherinakerk?

6. Indien het antwoord op bovenstaande vraag nee is, kan het college aantonen dat er geen andere partijen dan de NV Van Gogh Sites waren die de kerk wilden kopen?
7. In uw antwoord naar de Heemkundekring geeft u aan dat er wordt voldaan aan het Didam arrest aangezien u met dit voorstel zodanige criteria kunt stellen dat alleen de NV Van Goghsites hieraan kan voldoen. Waarop is dat gebaseerd? Is er überhaupt wel gekeken of er andere partijen waren? Indien dat gebeurt is, is er een gesprek geweest met deze partijen om te kijken wat hun voorstel is? Als er door het college wordt gezegd dat er geen andere mogelijkheid is met deze criteria dan te verkopen aan de NV, dan zouden wij graag wel willen weten dat er inderdaad is gesproken met andere partijen en deze hebben zelf hebben afgehaakt en om welke redenen.
8. In navolging op bovenstaande vraag; waarom is er niet gekozen om de kerk in een selectieprocedure te proberen te verkopen, open, eerlijk en met een open blik?

Tot zover onze vragen.

Met vriendelijke groet,

Nathan Landman

Raadslid

Technische vragen

Antwoorden

1 MAAND 2021

Antwoorden:

1. Vraag
   Er wordt in de brief die op maandag 1 mei verstuurd is naar de raad gezegd dat er een eenmalige vergoeding van € 350.000 wordt uitgekeerd aan de stichting. In de toelichting wordt ook aangegeven waarom. Onze vraag is; mochten er na verloop van tijd nog meer geld nodig zijn volgens de stichting, is dit dan voor hun eigen kosten of draait de gemeente daar ook voor op?
   1.a In vervolg op bovenstaande vraag; waarom is er geen vrijwaring van financiële verplichtingen opgenomen in dit voorstel?
   1.b En nog een vervolgvraag: als er straks grote kosten zijn qua onderhoud wat betreft het eventuele monumentale onderhoud van de kerk, wat anders is dan ander onderhoud (als een dak of dergelijke) , wie draait daar dan voor op? Juist deze kosten zijn enorm hoog.

1. Antwoord

Als er na verloop van tijd nog meer geld nodig zijn, dan draait de nieuwe eigenaar daarvoor op.

1a Een vrijwaring is overbodig aangezien het de bedoeling is dat het pand wordt verkocht in de huidige staat met alle lusten en lasten.

1b De nieuwe eigenaar draait voor deze kosten op

2. Vraag
   In de toelichting van de brief van 1 mei jl. is gesproken over de verkoopprijs. Onze vraag is waarom de kerk voor dit bedrag wordt verkocht? Is dit alleen omdat we dan geen jaarlijkse bijdrage hoeven te betalen? Dus een verkoopprijs van € 78.500,- minder, omdat we dan geen jaarlijkse bijdrage hoeven te betalen. Was het geen mogelijkheid de verkoopprijs op € 267.500 te zetten, wat oorspronkelijk in 2021 het bedrag was, én geen jaarlijkse bijdrage af te spreken? Zo nee, waarom niet?

2. Antwoord

Het bedrag komt overeen met een uitgevoerde taxatie ren wordt dus tegen taxatiewaarde verkocht. Verkoop tegen boekwaarde had ook gekund maar daar staat tegenover dat we hier een koper treffen die het exploitatietekort van € 26.000,-- per jaar voor haar rekening neemt voor een herbestemming die door het college wordt gewaardeerd. Het was ook mogelijk geweest te verkopen tegen het oorspronkelijke bedrag zonder jaarlijkse bijdrage maar in dat geval zouden er eenzelfde voorstel liggen als in april 2021 aan de raad is gedaan en dat door de

raad is afgewezen. Juist het feit dat zo'n hoge jaarlijks tekort door de nieuwe eigenaar wordt geaccepteerd heeft on doen besluiten om tot verkoop te besluiten.

3. Vraag
   In de tabel wordt aangegeven dat er een jaarlijkse bijdrage is in het nieuwe voorstel van € 10.000,- voor activiteiten. Er staat ook achter, er zijn geen meerjarige afspraken hierover gemaakt. In de toelichting staat echter; de eis van de jaarlijkse bijdrage vervalt, maar wel is er nog sprake van een activiteitensubsidie van € 10.000,- per jaar. Is het nu een jaarlijkse bijdrage, of een eenmalige bijdrage?

3. Antwoord
   Thans wordt een jaarlijkse bijdrage verschaft van € 10.000,-- voor activiteiten. Hierover is geen meerjarige afspraak gemaakt in de overeenkomst. Dat kan ook niet aangezien de subsidie steeds van jaar tot jaar wordt bezien aan de hand van een suibsdieprogramma en besluitvorming door uw raad.

4. Vraag
   In antwoord op de technische vragen van het CDA wordt aangegeven dat er in overleg gebruik gemaakt kan worden van de kerk en er geen afspraken over vergoeding of hoe vaak dit kan zijn gemaakt. In de motie van 20 december 2021 heeft de raad in ruime meerderheid aangegeven dat het gebruik van de kerk voor bijzondere gebeurtenissen mogelijk moet blijven. Is het niet verstandig hier afspraken met de stichting over te maken? En zo nee, waarom niet?

4. Antwoord
   Dat is inderdaad verstandig en zal ook onderdeel zijn van de overeenkomst en de nader te maken afspraken.

5. Vraag
   Ons Etten-Leur is benieuwd of er meerdere partijen geïnteresseerd waren in de aankoop van de Catherinakerk?

5. Antwoord
   Daar is ons niets van bekend.

6. Vraag
   Indien het antwoord op bovenstaande vraag nee is, kan het college aantonen dat er geen andere partijen dan de NV Van Gogh Sites waren die de kerk wilden kopen?

6. Antwoord
   Dat kunnen we niet aantonen aangezien deze partijen zich niet hebben gemeld. Er zijn wel partijen die zijn rondgeleid in kerk en voormalig raadhuis maar met die partijen is niet gesproken voor uitsluitend en alleen verkoop van de kerk. De indruk bestaat dat voor de meeste partijen de aankoop van de kerk als onderdeel van kerk en raadhuis en kerk samen als minder aantrekkelijk wordt ervaren dan uitsluitend de aankoop van het gemeentehuis.

7. Vraag
   In uw antwoord naar de Heemkundekring geeft u aan dat er wordt voldaan aan het Didam arrest aangezien u met dit voorstel zodanige criteria kunt stellen dat alleen de NV Van Goghsites hieraan kan voldoen. Waarop is dat gebaseerd? Is er überhaupt wel gekeken of er andere partijen waren? Indien dat gebeurt is, is er een gesprek geweest met deze partijen om te kijken wat hun voorstel is? Als er door het college wordt gezegd dat er geen andere mogelijkheid is met deze criteria dan te verkopen aan de NV, dan zouden wij graag wel willen weten dat er inderdaad is gesproken met andere partijen en deze hebben zelf hebben afgehaakt en om welke redenen.

7. Antwoord
   Voor zover ons bekend is er niet een andere partij die belangstelling heeft. Er is niet gesproken met andere geïnteresseerde partijen aangezien die zich niet hebben gemeld. Voor wat betreft de verkoopprocedure volgens de Didam criteria zullen we bij een 1 op 1 verkoop een voorafgaande publicatie doen en hierin aangegeven waarom we van mening zijn dat de NV de enige kandidaat kan zijn. Dat heeft te maken met de gewaardeerde herbestemming en het feit dat deze partij bereid is om de exploitatie die nodig is voor deze herbestemming zelf te kunnen dragen. Eventueel andere geïnteresseerden die binnen dezelfde criteria alsnog een bod zouden willen doen kunnen zich dan melden.

8. Vraag
   In navolging op bovenstaande vraag; waarom is er niet gekozen om de kerk in een selectieprocedure te proberen te verkopen, open, eerlijk en met een open blik?

8. Antwoord
   Dat was aanvankelijk ook onze bedoeling ter uitvoering van de motie van de raad. Daarbij is ervoor gekozen om het voormalige raadhuis en de kerk gezamenlijk in de markt te zetten. Vanwege de provinciale reactie en het goede aanbod alsmede de gewaardeerde herbestemming is ervoor gekozen om de kerk uit de selectie- en biedingsprocedure te halen en deze 1 op 1 te verkopen aangezien sprake is van een aantrekkelijk bod.